

「주택공급 확대방안」 하위법령 입법예고

- 재개발 노후도 요건 완화, 오피스텔 발코니 설치 허용 등 규제개선 추진
- 11개 법령·행정규칙 모두 단축 입법·행정예고를 통해 후속 입법 속도전

□ 국토교통부(장관 박상우)는 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10)」 후속으로, 위축된 주택공급을 정상화하고 다양한 유형의 주택공급을 활성화 하기 위한 11개 법령·행정규칙을 1월 31일부터 입법·행정예고한다.

* 「도시정비법 시행령」, 「소규모주택정비법 시행령」, 「주택법 시행령」, 「주택건설기준규정」, 「국토계획법 시행령」, 「공공주택특별법 시행령」, 「민간임대주택특별법 시행령·시행규칙」(1.31~2.29, 입법예고) // 「오피스텔 건축기준」, 「피해주택 매입업무 처리지침」, 「공공주택 업무처리지침」(1.31~2.13, 행정예고)

○ 이번 하위법령·행정규칙 개정을 통해 재개발·소규모정비 사업의 노후도 요건 등 규제가 완화되면서 주민이 자유롭게 사업을 추진할 기회가 늘어나 도심 내 주택 공급이 활성화되는데 큰 도움이 될 전망이다.

- 특히, 도시형생활주택의 방 설치 제한 폐지, 오피스텔의 발코니 설치 허용 등 도심 내 신속한 공급이 가능한 소형주택의 건축규제도 완화 되어 다양한 유형의 주택공급 확대에도 기여할 것으로 보인다.

- 공공에서도 보상절차가 지연되지 않도록 보상절차 조기착수를 의무화 하여 신도시 조성속도를 높여 위축된 민간공급을 보완하고자 한다.

○ 아울러, 공급규제 개선과 함께 주택임대관리업체의 의무 강화(분기별 임대차계약 제출 의무화 등) 등을 통해 전세사기 예방체계를 강화하고 임차인의 안정적인 주거환경 조성을 위한 제도개선도 병행할 계획이다.

□ 국토교통부 박상우 장관은 “국민이 원하는 곳에, 원하는 주택을, 원하는 시기에 충분히 공급하는 것이 중요”하다면서, “국민들이 정부 정책을 체감할 수 있도록 대책 후속과제의 신속한 이행에 역량을 집중할 계획”이라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당 /법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인 가능하고, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 (소관부서)

담당 부서 <도시정비법 시행령>	주택정책관 주택정비과	책임자	과장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	배윤형 (044-201-3384)
<소규모주택정비법 시행령>	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과장	김형철 (044-201-4937)
		담당자	사무관	최우영 (044-201-4944)
<주택법 시행령 및 주택건설기준규정>	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과장	유혜령 (044-201-3364)
		담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)
<국토계획법 시행령>	국토정책관 도시정책과	책임자	과장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	서기관	이재민 (044-201-3709)
<공공주택 특별법 시행령> * 매입임대 주차장 기준 완화	주택정책관 주거복지지원과	책임자	과장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	서기관	류경진 (044-201-4533)
* 신도시 사업재원 다각화	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과장	김형철 (044-201-4937)
		담당자	사무관	위성화 (044-201-4443)
<민간임대주택 특별법 시행령 및 시행규칙>	주택정책관 민간임대정책과	책임자	과장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	사무관	류나린 (044-201-4109)
<오피스텔 건축기준>	건축정책관 건축정책과	책임자	과장	이진철 (044-201-3755)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-3760)
<피해주택 매입업무 처리지침>	주택정책관 주거복지지원과	책임자	과장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	유근명 (044-201-4479)
<공공주택 업무처리지침>	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과장	소성환 (044-201-3213)
		담당자	서기관	김세묵 (044-201-4515)



[입법예고 사항]

① 「도시정비법 시행령」 : 정비사업 규제 개선

- 「도시정비법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
 - 현재 재개발 사업은 노후도 요건을 2β 이상 충족해야 하고, 입안 요건 미부합 지역은 입안대상지 면적의 10%까지만 편입을 허용하는 한편,
 - 주거환경개선·재개발 사업에서 공유토지의 경우 공유자 전체가 동의해야 토지에 대한 동의를 인정하고 있어, 사업추진에 어려움이 있었다.
- 개정안은 재개발 노후도 요건을 60%(재정비촉진지구 50%)로 완화하고, 입안 요건 미부합 지역도 입안대상지 면적의 20%까지 포함하는 한편,
 - 주거환경개선·재개발 사업에서 공유토지의 경우 공유자 4분의 3 동의로도 공유토지에 대한 동의를 인정할 수 있도록 개선한다.
 - 이를 통해 정비사업이 국민의 자유로운 선택권에 따라 본격화됨으로써 도심 내 주택공급이 활성화될 수 있는 것으로 기대된다.

② 「소규모주택정비법 시행령」 : 사업추진 요건 완화

- 「소규모주택정비법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
 - 현재는 소규모주택정비사업은 노후도 요건을 2β 이상 충족해야 하고, 가로주택정비사업은 폭이 4m 이상(사업면적 1~4만㎡일 경우 6m 이상)인 도로가 사업구역을 통과할 경우 사업 추진이 불가하다.

- 이로 인해 사업 대상지가 제한되고, 가로주택정비사업 경우에는 도로 인접부지 활용성이 낮아지는 등 원활한 사업 추진에 애로가 있었다.
- 개정안은 사업구역 노후도 요건을 60% 이상(관리지역·재정비촉진지구 50% 이상)으로 완화하는 한편, 소규모주택정비 관리지역 경우에는 사업구역 내 폭 4m 이상인 도로가 사업구역을 통과하여도 가로주택정비사업을 추진 가능토록 개선한다.
- 이를 통해 사업대상지가 늘어나고, 도로 인접부지의 활용여건이 높아지는 등 소규모 정비사업이 활성화될 것으로 기대된다.

③ 「주택법 시행령」 : 도시형생활주택 방 제한 폐지

- 「주택법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
- 현재 도시형 생활주택 중 소형 주택(전용면적 60㎡ 이하)은 방 설치가 제한되어, 청년층이 선호하는 다양한 유형의 주택공급에 한계가 있었다.
 - 전용면적 30㎡ 미만인 경우 원룸형으로만 구성하고, 30㎡ 이상 60㎡ 이하인 경우 전체 세대의 절반 이하까지만 침실 3개까지 설치할 수 있도록 하여, 나머지 절반은 원룸형으로 구성해야만 하는 상황이다.
- 개정안은 도시형 생활주택 중 소형 주택에 대한 방 설치 제한 규제를 폐지하여, 전용면적에 관계 없이 다양한 공간구성을 허용한다.
 - 전용면적 30㎡ 미만이어도 주방과 거실을 분리하는 1.5룸이나 투룸으로 구성할 수 있도록 하고, 60㎡ 이하인 모든 세대에 방을 설치하는 것 등이 가능해진다.
 - 이를 통해 도심 내 다양한 공간구성을 갖춘 도시형 생활주택 공급을 활성화하여 1~2인 가구의 주거안정에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

④ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 : 도생주 주차장 기준 완화

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
 - 현재 도시형 생활주택은 일반 공동주택 대비 주차장 기준을 완화(세대당 0.7→0.6대)하고, 공유차량 주차면수 20% 확보 시 0.4대까지 완화 적용하고 있으나, 공유차량 주차장 설치에 따른 완화 효과가 크지 않고, 다세대·연립주택에는 해당 완화규정이 적용되지 않는 문제가 있었다.
- 개정안은 도시형 생활주택에 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 전용 주차면수 1개 당 일반차량 주차면수 3.5개를 설치한 것으로 보도록 하여 완화 실효성을 높이고 모든 도시형 생활주택으로 확대 적용한다.
 - 이를 통해 소형 주택의 경우 공유차량 주차장 50% 확보 시 세대당 주차대수가 0.26대로 절반 이상 완화되는 만큼,
 - 도심 내 주차장 설치가 어려운 소규모 부지에도 도시형 생활주택이 원활히 공급될 수 있을 것으로 기대된다.

⑤ 「국토계획법 시행령」 : 입지규제 및 임대주택 용적을 완화

- 「국토계획법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
 - 현재 중심상업지역*에서 주택은 주거 외 업무, 상업 등 다른 용도가 복합된 건물에 한해서만 건축할 수 있으며,
 - * 국토계획법상 용도지역의 하나로 해당 도시의 상업·업무기능의 중심지로 도시 내 모든 지역으로부터 접근이 용이하고, 대중교통수단의 이용이 편리한 지역을 지정
 - 공공임대주택과 공공지원 민간임대주택의 경우 지자체가 조례로 규정한 용적률 기준으로 최대 1.2배까지로 완화가 제한된다.

- 개정안은 도시형 생활주택은 중심상업지역에서 주택 단일건물로도 입지를 허용하고, 공공임대주택과 민간지원 임대주택에 적용되는 용적률 완화 범위를 용도지역별 최대한도까지 확대한다.
- 이를 통해 도심 내 도시형 생활주택 및 임대주택을 공급할 수 있는 여건이 개선되어 공급이 활성화 될 것으로 기대된다.

⑥-1 「공공주택특별법 시행령」 : 매입임대주택 주차장 기준 완화

- 「공공주택특별법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
- 현재 전용면적 30㎡ 미만 신축매입약정 주택은 주차장 기준을 완화(세대당 0.5→0.3대)할 수 있으나, 일부 지자체는 적용하지 않는 문제가 있었다.
- 개정안은 역세권 1km 이내 건설되는 등 공공주택사업자가 별도 요건을 정하는 신축매입약정 주택(30㎡ 미만)은 0.3대를 의무 적용한다.
- 또한, 도시형 생활주택으로 건설되는 신축매입약정 주택(30㎡ 미만)에 공유차량 전용 주차장을 설치할 경우 해당 전용주차면수 1개당 일반차량 주차면수 3.5개를 설치한 것으로 보아, 공유차량 주차장 50% 확보 시 세대 당 주차대수가 대폭 완화(0.3→0.13대)되는 효과가 있다.
- 이를 통해 역세권 인근 주차장 설치가 어려운 소규모 부지에도 청년 등 1인 가구 맞춤형 매입임대주택 공급이 활성화될 것으로 기대된다.

⑥-2 「공공주택특별법 시행령」 : 신도시 사업 재원 다각화

- 「공공주택특별법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
- 현재 「공공주택 특별법 시행령」은 주택공사 이외 공공주택 사업에 참여할 수 있는 공공기관으로 공무원연금공단, 한국자산관리공사 등 7개 기관만 규정하고 있어, 다양한 기관 참여에 한계가 있었다.

- 개정안은 공공주택 사업을 추진할 수 있는 기관으로 국민연금공단, 한국주택금융공사 등을 추가하여, 신도시 사업에 참여할 수 있도록 한다.
- 이를 통해 신도시 사업 재원을 다각화하여 신도시 조성 속도를 높이고, 주택 공급에도 긍정적 기여를 할 것으로 기대된다.

7·8 「민간임대주택특별법 시행령·시행규칙」 : 임대관리업체 의무 강화

- 「민간임대주택특별법 시행령·시행규칙」 일부개정령안 입법예고를 '24.1.31.부터 2.29.까지 29일간 실시한다.
- 현재 자기관리형 주택임대관리업으로 등록하기 위한 자본금 요건이 유사 업종에 비해 낮은 수준이고, 임대인·임차인은 임대관리업체의 보증가입 여부를 확인하기 위한 정보가 부족하다.
- 또한 자기관리형 임대관리업체의 지자체 신고항목이 세분화 되지 않고, 현재 제출하는 서류로는 지자체가 비정상계약을 단속하는 등 관리가 어려운 상황이다.
- 개정안은 자기관리형 주택임대관리업의 등록을 위한 자본금 요건을 1.5 억원에서 2억원으로 상향 조정하고, 업체의 보증가입 여부를 안심 전세앱을 통해서도 확인할 수 있도록 한다.
- 자기관리형 주택임대관리업체의 분기별 현황신고 항목도 임대인, 주택별로 구분하여 기재하도록 하고, 현황신고 시 제출하는 서류에 임대차계약을 포함토록 하는 등 서류 목록을 구체적으로 나열하여 지자체의 관리가 강화될 수 있도록 한다.
- 이를 통해 주택임대관리업체에 의한 전세사기 발생을 방지해 임차인 피해를 예방할 수 있을 것으로 기대된다.

[행정예고 사항]

① 「오피스텔 건축기준」 : 오피스텔 발코니 설치 허용

- 「오피스텔 건축기준」 일부 개정안 행정예고를 '24.1.31.부터 2.13.까지 13일간 실시한다.
 - 지금까지 오피스텔은 내·외부의 완충공간인 발코니 설치가 금지되어 청년층이 원하는 주거여건을 조성하는데 한계가 있었다.
- 개정안은 그간 오피스텔에 발코니 설치를 금지하였던 규제를 폐지하여, 발코니 설치를 허용한다.
 - 이를 통해 주거용 오피스텔의 주거 여건이 보다 쾌적해짐에 따라 수요도 증가하게 되어 공급이 촉진될 것으로 보인다.

② 「피해주택 매입업무 처리지침」 : 피해주택 협의 매수

- 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입업무처리지침」 일부 개정안 행정예고를 '24.1.31.부터 2.13.까지 13일간 실시한다.
 - 현재 시행 중인 경·공매 매입(우선매수권 양도)은 경·공매 진행에 장기간(1~2년)이 소요되어 임차인들의 신속한 구제가 어려운 상황이다.
- 개정안은 임차인 외 다른 채권자가 없는 경우 공공주택사업자가 피해주택을 감정가로 협의매수할 수 있도록 한다.
 - 이를 통해 임차인의 보증금 반환을 조기화하고 반환금액도 확대할 수 있을 것으로 기대된다.

③ 「공공주택 업무처리지침」 : 보상절차 조기착수 의무화

- 「공공주택 업무처리지침」 일부 개정안 행정예고를 '24.1.31.부터 2.13.까지 13일간 실시한다.

 - 현재 공공주택지구를 지정·고시할 때 「토지보상법」상 사업인정 고시가 의제되어 보상절차에 착수할 수 있으나, 착수시기 등에 대한 규정이 없어 사업시행자 여건에 따라 일부 지구에서 보상절차가 지연되고 그 기간 동안 사유재산권이 제한됨에 따른 주민 불편이 우려되는 상황이다.

- 개정안은 공공주택지구 지정·고시 후 사업시행자가 토지 및 지장물 조서 작성을 위한 현장조사를 120일 이내 착수하도록 의무화하고, 현장조사 착수 전에 공공주택지구 지정권자에게 보상업무 추진계획을 보고하도록 개선한다.

 - 이를 통해 공공주택지구 보상절차 착수시기가 앞당겨짐으로써 택지 공급속도가 빨라지고 주민 불편이 해소될 수 있을 것으로 기대된다.